

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 江 本 徹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

入札期間	令和 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前11時00分 場 所 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所津山支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 津山市志戸部字狭間  
地 番 85番7  
地 目 宅地  
地 積 265.77平方メートル
- 3 所 在 津山市志戸部字狭間 85番地7  
家屋 番号 85番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 87.06平方メートル  
2階 41.86平方メートル
- 5 所 在 津山市志戸部字狭間  
地 番 85番19  
地 目 山林  
地 積 108平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 物件明細書

令和 6年12月26日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 土屋茂樹

---

---

**1 不動産の表示**

【物件番号1, 3, 5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

**2 売却により成立する法定地上権の概要**

なし

---

---

**3 買受人が負担することとなる他人の権利**

【物件番号1, 3, 5】

なし

---

---

**4 物件の占有状況等に関する特記事項**

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

**5 その他買受けの参考となる事項**

【物件番号1, 3, 5】

売却対象外の土地(地番100番85)を通行のため利用している。

## 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 津山市志戸部字狭間  
地 番 85番7  
地 目 宅地  
地 積 265.77平方メートル
- 3 所 在 津山市志戸部字狭間 85番地7  
家屋 番号 85番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 87.06平方メートル  
2階 41.86平方メートル
- 5 所 在 津山市志戸部字狭間  
地 番 85番19  
地 目 山林  
地 積 108平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 現況調査報告書 (物件1、3、5)

第1分類		枚目
物件目録	.....	1
土地・建物用	.....	2
目的外土地用〈単独〉	.....	3
関係人の陳述等用	.....	4
執行官の意見用	.....	5
調査経過用	.....	6
第2分類		
土地建物位置関係図	.....	7
建物間取図	.....	8
写真(9葉)	.....	9～11

岡山地方裁判所津山支部

執行官 田野口 慎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

- 1 所 在 津山市志戸部字狭間  
地 番 85番7  
地 目 宅地  
地 積 265.77平方メートル
- 3 所 在 津山市志戸部字狭間 85番地7  
家屋 番号 85番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 87.06平方メートル  
2階 41.86平方メートル
- 5 所 在 津山市志戸部字狭間  
地 番 85番19  
地 目 山林  
地 積 108平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
<b>土 地</b>	物件 1、5													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
<b>建 物</b>	物件 3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件 3 関係)	
所在地	津山市志戸部字狭間
地番	100番85
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	31.40平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
その他の事項	
□関係人(□ (建物所有者) □ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月29日ころ
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) 借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(1) 物件3建物に現在住んでいるのは、私と息子のBの二人です。建物で雨漏りがするようなことはありませんが、以前建物で犬を飼っていたので、犬がクロス等を傷つけている箇所があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 
- (1) 物件3建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
  - (2) 物件1、5土地及び目的外土地(100-85)は、一体的に利用されている。
  - (3) 現地での概測の結果、物件3建物は、建物図面に記載の場所より北側に位置し、現状は土地建物位置関係図記載のとおり、物件1土地及び物件5土地にまたがって建っていると思われる。その結果、物件1土地の南側の一部は、南隣の件外土地(83-12)の北側の擁壁部分になっていると思われる。
  - (4) 目的外土地(100-85)は、その東側で市道(D232号線)に接する。
  - (5) 物件1土地の南東部分は、その東側で市道(D232号線)に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 8月 7日 (水) 12:10-12:20	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
6年 8月 7日 (水) 13:30-13:50	物件所在地	物件調査 (不在)
6年 8月20日 (火) 11:00-11:10	物件所在地	物件調査 (不在)
6年 8月20日 (火) : - :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代84円)
6年 8月27日 (火) 16:15-16:25	岡山地裁執行官室	所有者から電話聴取
6年 9月 4日 (水) 14:25-14:40	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、所有者面談、間取確認、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図 (概略)

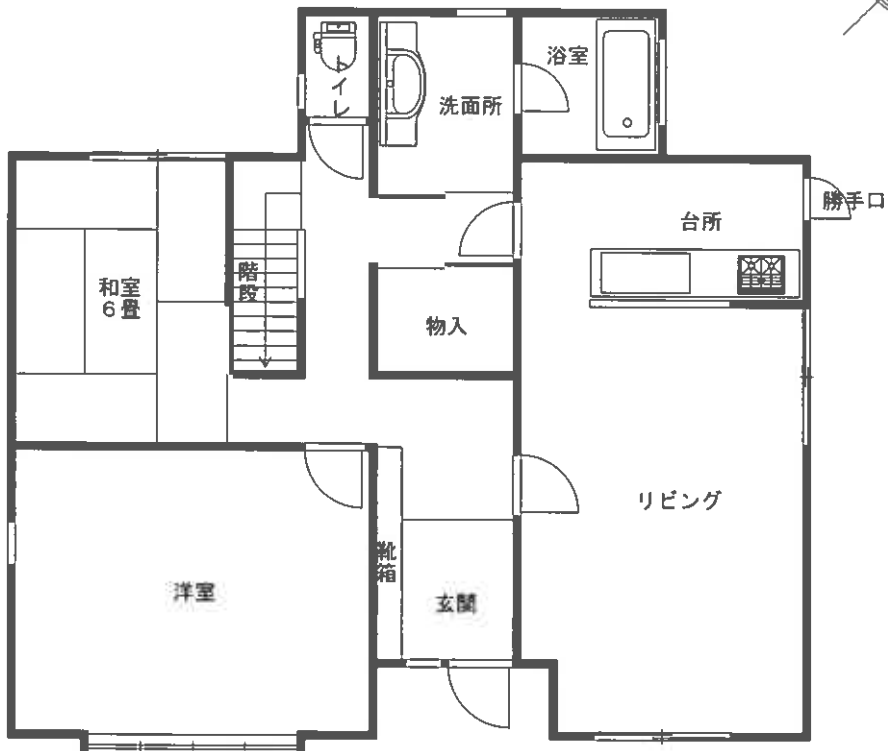
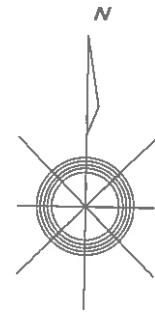


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

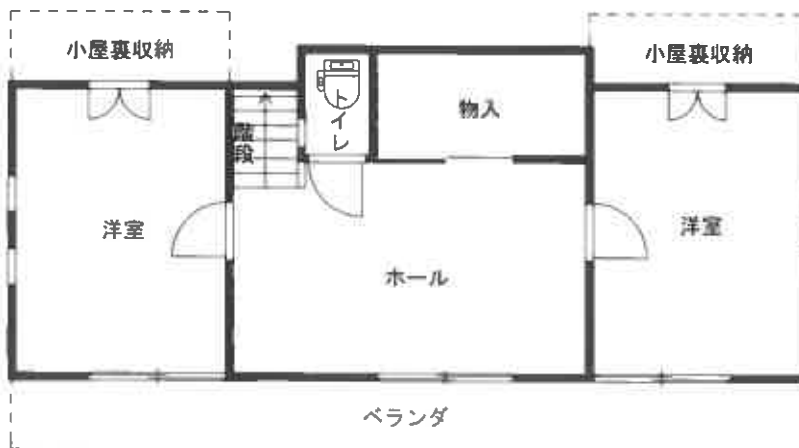
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件 3



1階



2階

( 8 枚目)

写真 1

目的外土地

物件 3 建物



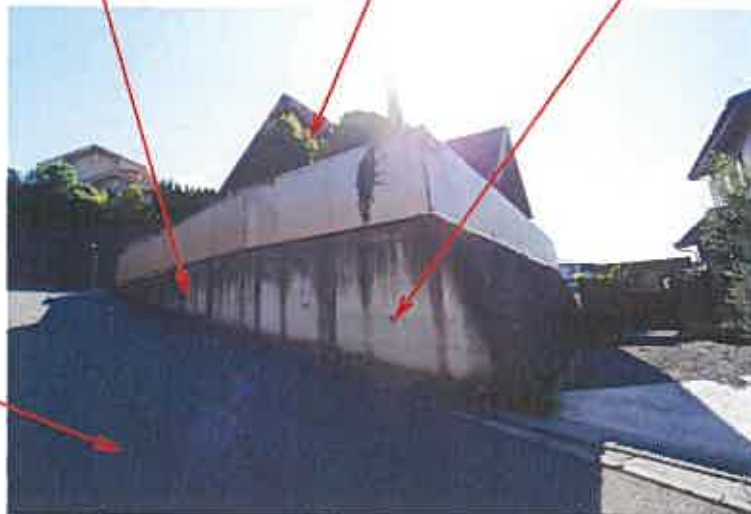
市道

写真 2

目的外土地

物件 3 建物

物件 5 土地



市道

写真 3

物件 1 土地

物件 3 建物



写真4 (1階リビング)



写真5 (1階キッチン)

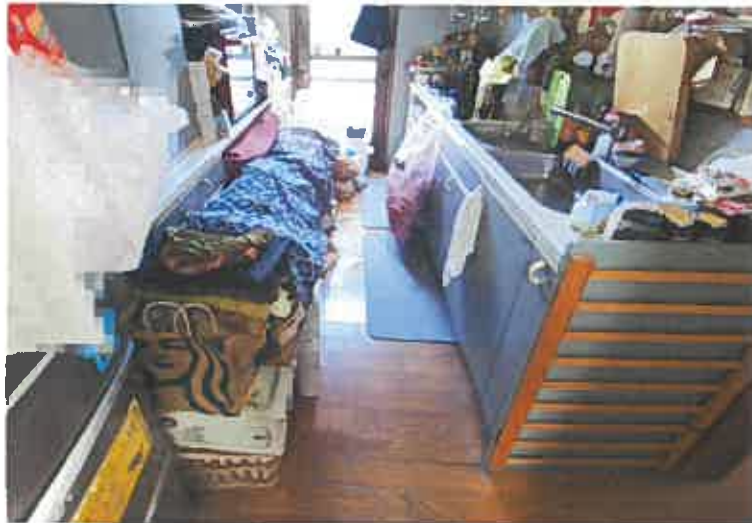


写真6 (1階浴室)



写真7 (1階トイレ)



写真8 (2階東側洋室)



写真9 (2階ホール)



評 第 1410 号  
令和6年 (ケ) 第7号  
令和6年9月4日 現地調査  
令和6年10月2日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

# 評 価 書

(物件1・3・5関係)

評価人 藤川 亮

## 第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1・3・5)	土地建物	金 6,217,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,832,000 円
	3	建物	金 3,640,000 円
	5	土地	金 745,000 円

- ① 一括価格とは、物件番号記載の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格とは、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 上記土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等価格を建物自体の価格に加算した価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、原則として買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件状況の変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件番号	種類	所在等	登記	現況
1	土地	所在地番 地目 地積	津山市志戸部字狭間 85番7  宅地  265.77㎡	概ね同左。
3	建物	所在家屋番号 種類 構造 床面積	津山市志戸部字狭間85番地7 85番7 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 87.06 ㎡ 2階： 41.86 ㎡ 延 128.92 ㎡	概ね同左。
5	土地	所在地番 地目 地積	津山市志戸部字狭間 85番19  山林  108㎡	地目は宅地である。 その他は、概ね同左。
物件番号	特記事項			
1・5	物件1・5土地及び目的外土地（同所100番85）が一体的に利用されている。			
3	建物図面に記載の場所より北側に位置し、物件1・5土地にまたがって建っている。			
1	物件1土地の南側の一部は擁壁部分になっていると思われる。			
目的外土地	目的外土地（同所100番85）は駐車場や門扉として利用されており、目的外土地がないと市道からの出入りが困難である。			

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・5)

位置・交通	JR因美線 東津山 駅の 北方直線約 2.3 km (「位置図」参照)	
付近の状況	傾斜地勢に開発された戸建住宅団地	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都市計画区分 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 第2種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : 宅地造成工事規制区域	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 373.77 m <sup>2</sup> 間口 : 約23m 奥行 : 最大奥行約16.5m 形状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 傾斜地勢を平坦に造成	
接面道路	方位 : 東側 幅員 : 約6m 舗装 : 有 種類 : 市道 (D232号線) 高低差 : 略等高から建物敷地部分が約2.5m高い 摘要 : 42条1項1号道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号3の建物が存する。隣地は戸建住宅、雑種地である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 下水道 : 有	※供給処理施設における「有」とは対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。
特記事項	北方の市道(1002号線)より30m超の範囲は第1種低層住居専用地域である。	

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
<b>建築時期及び経済的残存耐用年数</b>	建築年月日 : 平成8年9月新築(登記上) 経過年数 : 28年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : なし
<b>仕 様</b>	外壁 : 吹付タイル (洋室) (和室) 天井 : クロス貼り 板張り 内壁 : クロス貼り クロス貼り 床 : フローリング 畳 その他 : -
<b>建物の品等</b>	中品等
<b>床面積 (現況)</b>	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
<b>現況用途等</b>	現況用途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書「建物間取図」のとおり
<b>保守管理の状態</b>	普通程度
<b>建物の利用状況</b>	「現況調査報告書」記載のとおり
<b>特 記 事 項</b>	新築後約28年が経過し、外壁は全体的に汚れている。室内も汚れや傷みが各所に見られる。過去、大型犬を飼育していた。

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 土地

対象物件が所在する地域の標準画地価格を求め、これに評価対象地の個別格差修正及び必要に応じて建付減価補正を行い土地価格を判定した。

##### i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) ( A 地域)

種 別 : 住宅地域  
 街路 幅員 : 約 6.0m  
 地 積 : 約 180 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約12m×約15m  
 形 状 : 略長方形  
 高 低 差 : 略等高  
 接面 状況 : 中間画地  
 そ の 他 : -

地域符号	公示価格等 (円/m <sup>2</sup> ) ア	時点修正 イ	標準化補正 ウ	地域格差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
A	26,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	26,600	26,600
	基準地 津山(県)-3	公示価格等から 時点から推定 評価日の変動 率で算出する。	公示地帯標準 画地価格に補 正した。	街路条件、交 通接近条件、 環境条件、行 政的条件的等 格差を考慮し て査定した。	オ：ア×イ×ウ× エ	規準価格等を 参考に周辺取 引事例等を検 討して査定し た。

## ii 建付地等の価格

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	持分割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価補正率 オ	建付地等価格 (円) カ
1・5	26,600	0.74	1.00	373.77	1.00	7,360,000
	A 地域	方位 1.03 接道 0.80 擁壁 0.90 相乗積 0.74	-	登記数量	地域との適合性・敷地との適応性等を考慮のうえ査定した。	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

## iii 建付地等内訳価格

物件番号	一体画地の建付地等価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	7,360,000	71.1%	5,233,000
5		28.9%	2,127,000

## ② 建物

当該建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
3	196,000	1.00	128.92	0.060	1,520,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	-	登記数量	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ

## 2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	5,233,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,617,000
		計	-	1.000	-	2,617,000
5	2,127,000	-	法定地上権	1.000	0.50	1,064,000
		計	-	1.000	-	1,064,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
3	1・5	7,360,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,680,000
			計	-	1.000	-	3,680,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア+イ
3	1,520,000	3,680,000	5,200,000

④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他減価 オ	積算価格 (円) カ
1	2,617,000	-	1.00	0.70	1.00	1,832,000
3	5,200,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,640,000

物件番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他減価 オ	積算価格 (円) カ
5	1,064,000	1.00	1.00	0.70	1.00	745,000
一括 (物件1・3・ 5)	8,881,000	—	—	—	—	6,217,000
	上記①②③参照	必要なし	必要なし	不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した	必要なし	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ

## II 収益価格の試算

対象不動産は所有者が自用しており、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

## III 評価額の決定

以上により求めた積算価格を妥当なものと認め採用し、本件評価額を標記のとおり決定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格等

地域符号：A  
 番号：津山(県)-3  
 所在：津山市林田字ククタ237番17  
 価格：26,000 円/㎡  
 位置：津山駅3.5km(道路距離)  
 価格時点：令和6年7月1日  
 地積：299 ㎡  
 供給処理施設：水道、ガス、下水  
 接面街路：東4m市道  
 都市計画区分：非線引都市計画区域  
 用途指定等：1低専(50・100)  
 地域の概要：中規模一般住宅と公営住宅が混在する丘陵地の住宅地域

## 2 固定資産税評価額

(令和 6 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	4,216,781 円	—
3	建物	1,929,914 円	—
5	土地	1,713,558 円	—

※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

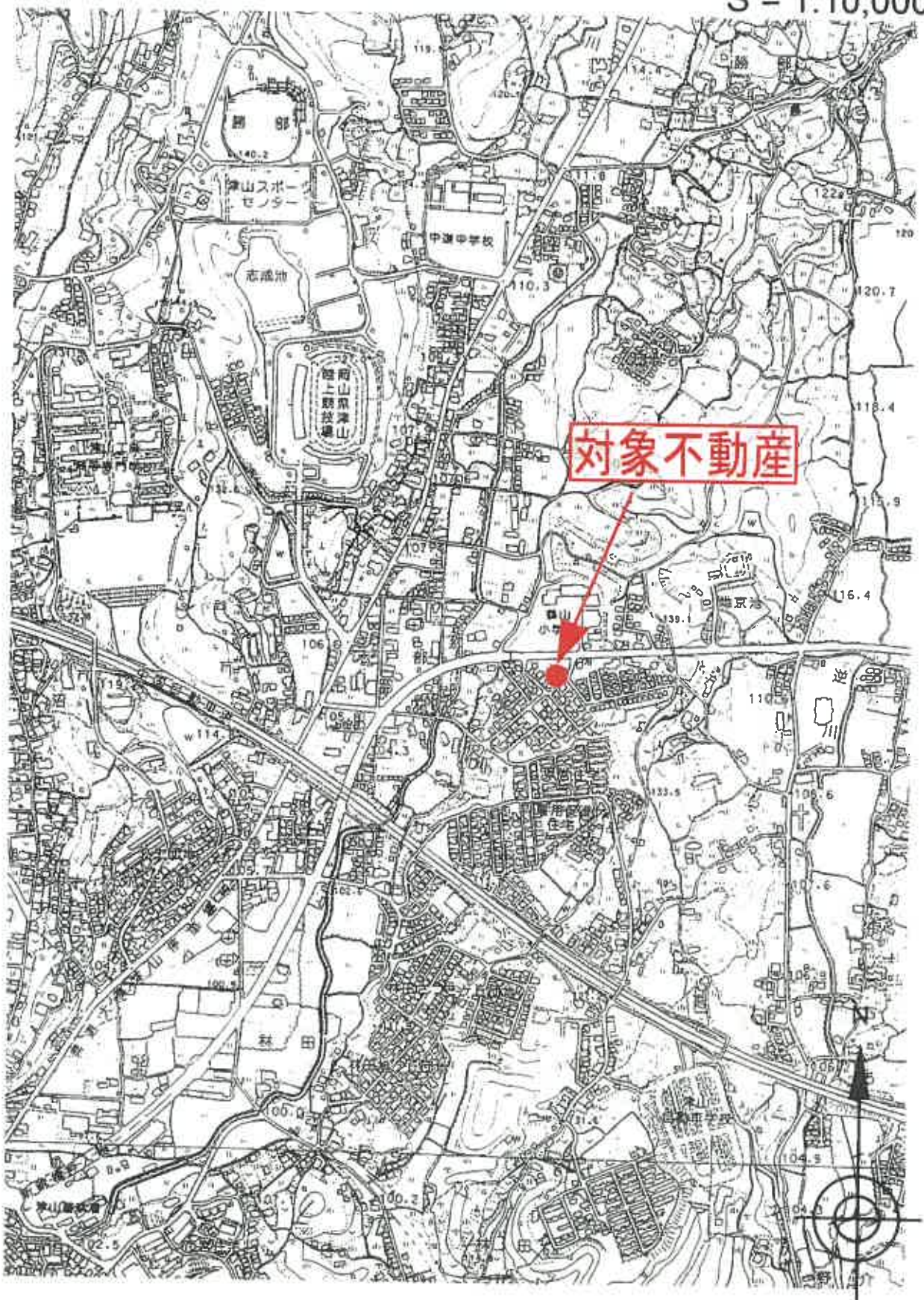
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以上

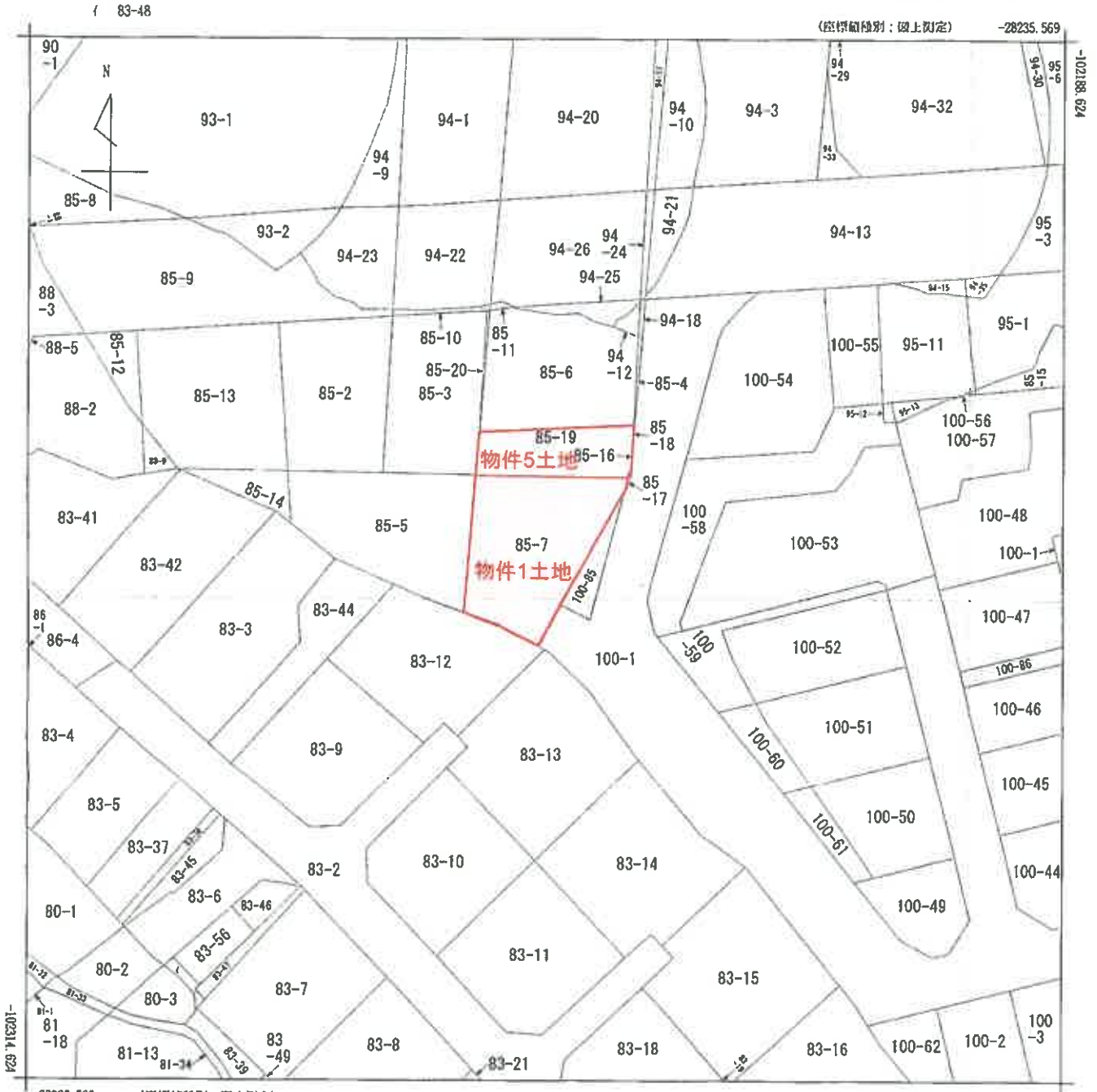
# 位置図

S = 1:10,000



津山市都市計画図

# 公 図 写



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出  
志戸部

請求部分	所在	津山市志戸部字狭間				地番	85番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年12月			備付年月日(原図)	昭和54年4月5日			補記事項		

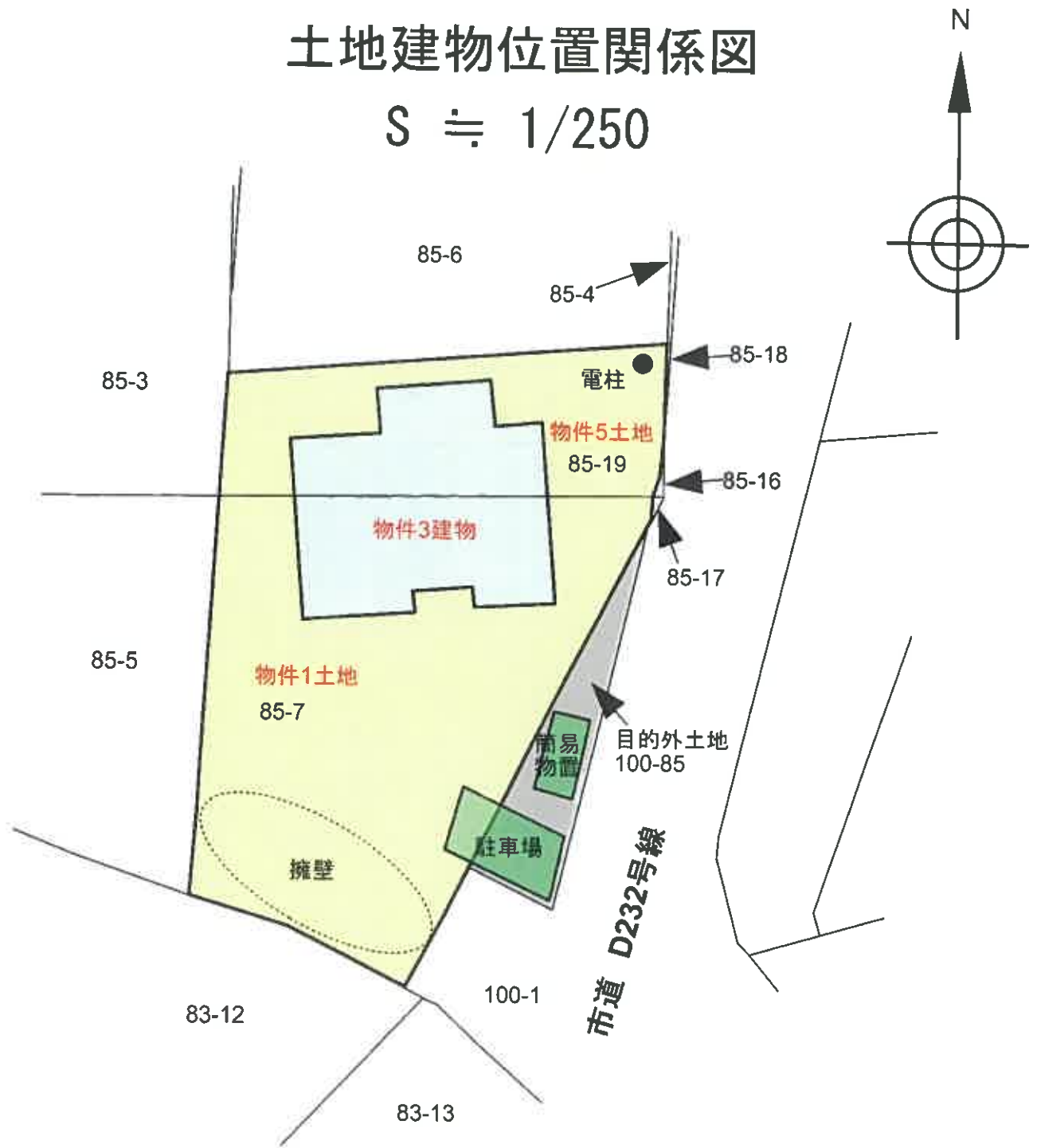
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
(岡山地方務局津山支局管轄)  
令和6年7月30日  
岡山地方務局倉敷支局  
登記官

請求番号：10-2  
(1/1)



# 土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。